



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Michaely Svobodové a soudkyň Mgr. Moniky Kyselové a Mgr. Miluše Pěchové ve věci

žalobkyně: **J.L.**, narozená XXXXX
bytem XXXXX
zastoupená advokátem Mgr. Janem Šarmanem
sídlem Pekárenská 12, 602 00 Brno

proti
žalované: **A.K.**, narozená XXXXX
bytem XXXXX
zastoupená advokátem Mgr. Milanem Chytilým
sídlem Česká 12, 602 00 Brno

o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, o odvolání žalované proti rozsudku Městského soudu v Brně ze dne 25. února 2016, č. j. 33 C 140/2010-453,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně se ve výrocích I. a II. **potvrzuje.**
- II. Ve výroku III. se rozsudek soudu I. stupně **mění** tak, že žalobkyně je **povinna** zaplatit žalované na vyrovnání podílu částku 7.240.000 Kč ve lhůtě dvou měsíců od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Řízení o odvolání žalované do výroku IV. rozsudku soudu I. stupně se **zastavuje.**
- IV. Žádná z účastnic **nemá** právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.
- V. Každá z účastnic je **povinna** zaplatit České republice na náhradě nákladů řízení před soudem I. stupně částku 18.441 Kč na účet Městského soudu v Brně ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VI. Česká republika má proti každé z účastnic právo na náhradu nákladů odvolacího řízení v rozsahu 50 %; výše těchto nákladů bude určena v samostatném usnesení.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se domáhala zrušení spoluvlastnictví účastnic k nemovitostem označeným ve výroku rozhodnutí a jeho vypořádání příkázáním věci za náhradu žalobkyni; v žalobě uvedla, že spoluvlastnický podíl žalobkyně na nemovitostech představuje 3/5 k celku a spoluvlastnický podíl žalované 2/5 k celku, že opravy a údržbu domu financuje výhradně žalobkyně, neboť žalovaná se na jejich financování s poukazem na údajný nedostatek finančních prostředků odmítá podílet, že s ohledem na neochotu žalované spolupracovat se žalobkyní v záležitostech oprav a údržby nemovitosti jsou vztahy mezi žalobkyní a žalovanou vyostřeny a mají až konfrontační charakter, že žalobkyně má k nemovitosti, kterou vlastnili již její prarodiče, silný osobní vztah, pečuje o něj a z vlastních zdrojů do ní investovala částku cca 500.000 Kč, že je do budoucna připravena dále do domu investovat a využít ho pro bytovou potřebu svou a své rodiny, že reálné rozdělení nemovitosti není možné, a že z důvodu trvalých neshod mezi spoluvlastnicemi nelze dům rozdělit ani na bytové jednotky. V souvislosti s návrhem na zrušení a zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví se žalobkyně dále domáhala po žalované zaplacení částky 660,80 Kč jako podílu na investici spočívající v pořízení tří požárních hlásičů v celkové ceně 1.652 Kč, které žalobkyně zaplatila ze svého.
2. Soud I. stupně rozhodl ve věci poprvé rozsudkem ze dne 10. září 2012, č. j. 33 C 140/2010-174, jímž spoluvlastnictví žalobkyně a žalované k předmětným nemovitostem zrušil, nemovitosti přikázal do výlučného vlastnictví žalobkyně, žalobkyni uložil povinnost zaplatit žalované na vyrovnání podílu částku 5.200.000 Kč a žalované uložil povinnost zaplatit žalobkyni částku 660 Kč; žalovaná byla dále zavázána k náhradě nákladů řízení ve výši 239.920 Kč žalobkyni k rukám jejího zástupce a k náhradě nákladů placených státem ve výši 8.338 Kč České republice na účet Městského soudu v Brně. Soud vyšel ze zjištění, že účastnice jsou spoluvlastnicemi ve výroku označených nemovitostí, a to žalobkyně v rozsahu 3/5 a žalovaná v rozsahu 2/5, že původními vlastníky nemovitosti byli prarodiče žalobkyně, kteří je nabyli na základě rozhodnutí o přidělu v r. 1950, že žalobkyně nabyla svůj spoluvlastnický podíl na základě darovacích smluv z r. 1990 a z r. 2006 a žalovaná na základě kupní smlouvy z r. 1983 a dohody o vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů z r. 1992, že reálné rozdělení nemovitosti není s ohledem na její dispozice možné, že se žalobkyní v domě bydlí i její širší rodina (matka a bratr), zatímco žalovaná obývá byt v domě pouze se svým synem, že žalobkyně v posledních letech ve větší míře zajišťuje údržbu nemovitosti, a že žalobkyni byl poskytnut příslib banky na poskytnutí úvěru při vypořádání spoluvlastnictví k předmětným nemovitostem, zatímco žalovaná má možnost opatřit si finanční prostředky na vypořádání podílu půjčkami od fyzických osob a prodejem své nemovitosti. Na základě takto zjištěného skutkového stavu dospěl soud k závěru, že zákonné podmínky pro zrušení a vypořádání spoluvlastnictví soudem byly splněny, a že – vzhledem k tomu, že reálné rozdělení nemovitosti není možné, a že rozdělení domu na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. by nevedlo k odstranění neshod mezi účastníky do budoucna – je na místě přikázání věci za přiměřenou náhradu jednomu ze spoluvlastníků. Při úvaze o tom, které ze spoluvlastnic má být nemovitost přikázána, přihlédl soud k velikosti spoluvlastnických podílů, ke skutečnosti, že žalobkyně dům obývá se širší rodinou a v posledních letech se ve vyšší míře podílí na zajišťování údržby nemovitosti, a k tomu, že žalobkyně má zajištěnou důvěryhodnou možnost obstarání finančních prostředků na vyrovnání spoluvlastnických podílů bankovním úvěrem. Nemovitost byla proto přikázána žalobkyni, jíž byla současně uložena povinnost zaplatit žalované jako přiměřenou náhradu poměrnou část obvyklé ceny nemovitosti zjištěné znaleckým posudkem, odpovídající velikosti jejího spoluvlastnického podílu.
3. Usnesením Krajského soudu v Brně ze dne 30. 6. 2014, č. j. 49 Co 15/2013-216, byl výše uvedený rozsudek zrušen a věc vrácena soudu I. stupně k dalšímu řízení. Odvolací soud s poukazem na zákonnou úpravu obsaženou v ustanoveních § 1143, § 1144 odst. 1, § 1147 a § 1165 OZ zdůraznil, že při vypořádání spoluvlastnictví je soud povinen postupovat v zákonem uvedené posloupnosti způsobů vypořádání a nemůže jednotlivé způsoby libovolně upřednostňovat. Prvním ze způsobů

vypořádání, předcházejícím způsobům ostatním, je přitom rozdělení věci, jímž se vedle reálného rozdělení na samostatné části rozumí také přeměna spoluvlastnictví budovy na vlastnictví bytů a nebytových prostor; při posuzování otázky, zda je posledně uvedený způsob vypořádání spoluvlastnictví dobře možný, je přitom třeba přihlídnout i k tomu, že uvedený postup z povahy věci není možný tam, kde by neřešil základní problém, totiž neshody mezi podílovými spoluvlastníky, neboť s vlastnictvím jednotky je spojeno i akcesorické spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku. Závěr o tom, že spory mezi spoluvlastníky brání rozdělení domu na bytové jednotky, je však podmíněn dostatečnými skutkovými zjištěními o povaze konkrétních neshod mezi spoluvlastníky, aby bylo možno při úvaze, zda se jedná o takovou míru neshod, jež skutečně rozdělení domu na jednotky brání, přezkoumat jejich intenzitu. Protože v posuzované věci soud I. svůj závěr, že vypořádání spoluvlastnictví jeho přeměnou na vlastnictví bytů není možné, odůvodnil pouze obecným poukazem na vztahy mezi spoluvlastnicemi v posledních letech, aniž by z odůvodnění bylo zřejmé, jaký konkrétní skutkový závěr o povaze vztahů mezi účastnicemi učinil, na základě kterých skutkových zjištění a o které provedené důkazy (popřípadě shodná tvrzení účastnic) tato zjištění opřel, shledal odvolací soud tento závěr pro nedostatek důvodů nepřezkoumatelným. Soudu I. stupně bylo proto uloženo, aby nové rozhodnutí odůvodnil v souladu s požadavky ustanovení § 157 odst. 2 o.s.ř. tak, aby jeho skutkové i právní závěry vztahující se k možnosti vypořádání spoluvlastnictví jeho přeměnou na bytové vlastnictví účastnic bylo možno v případném odvolacím řízení přezkoumat.

4. Rozsudkem ze dne 25. února 2016, č. j. 33 C 140/2010-453, soud I. stupně rozhodl, že podílové spoluvlastnictví žalobkyně J.L. a žalované A.K. k nemovitostem, a to pozemku p.č. XXXXX o výměře 209 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. XXXXX, objekt k bydlení, a pozemku p.č. XXXXX o výměře 461 m², zahrada, zapsaných na LV č. XXXXX, obec XXXXX, se zrušuje (výrok I.), že nemovitostí, a to pozemek p.č. XXXXX o výměře 209 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. XXXXX, objekt k bydlení, a pozemek p.č. XXXXX o výměře 461 m², zahrada, zapsané na LV č. XXXXX pro k.ú. XXXXX, obec XXXXX se přikazují do výlučného vlastnictví žalobkyně J.L. (výrok II.), že žalobkyně je povinna zaplatit žalované částku 5.560.000 Kč ve lhůtě do dvou měsíců od právní moci rozsudku (výrok III.), že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni částku 660,80 Kč ve lhůtě do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok IV.), že žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náklady řízení ve výši 862.277 Kč ve lhůtě do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobkyně (výrok V.), a že žalovaná je povinna zaplatit České republice – Městskému soudu v Brně za znalečné částku 36.882 Kč ve lhůtě do tří dnů od právní moci rozsudku. (výrok VI.).
5. Soud I. stupně (poté, co obdobně jako v předchozím rozhodnutí dospěl k závěru, že vertikální rozdělení budovy na dvě samostatné části není s ohledem na její dispozice ani při vynaložení příslušných nákladů možné, a v souladu s právním názorem odvolacího soudu se dále zabýval možností přeměny spoluvlastnictví na bytové vlastnictví účastnic) vzal za prokázáno, že mezi žalobkyní a žalovanou minimálně od roku 2010 vládne nesoulad ohledně správy společné věci, účastnice nejsou schopny se dohodnout na rozsahu oprav nemovitostí, hrazení nákladů v souvislosti s těmito úpravami, podávají na sebe vzájemně trestní oznámení, fyzicky a psychicky se napadají, žalovaná dlouhodobě odmítá s žalobkyní osobně jednat a požaduje po žalobkyni jednání pouze prostřednictvím jejího zástupce. Soud v této souvislosti vzal v úvahu také poznatky z průběhu jednání na místě samém dne 6. 11. 2014 v objektu předmětných nemovitostí, kdy v průběhu jednání docházelo mezi žalobkyní a žalovanou neustále ke slovním potyčkám především v souvislosti s užíváním společných prostor domu a jejich vzájemná komunikace byla velmi konfliktní. Vypořádání spoluvlastnictví jeho přeměnou na bytové vlastnictví účastnic by tak nevedl k odstranění neshod mezi nimi a s vysokou pravděpodobností by i v budoucnu docházelo k dalším sporům a neshodám při správě a údržbě společných částí domu a pozemku. Soud proto přistoupil k vypořádání spoluvlastnictví v pořadí druhým ze zákonných způsobů, tj. příkázáním nemovitostí do výlučného vlastnictví jedné ze spoluvlastnic; s ohledem na velikost spoluvlastnického podíl,

věrohodněji prokázanou solventnost a účelnější využití nemovitostí byly nemovitosti přikázány do vlastnictví žalobkyně. Pokud jde o výši vypořádacího podílu, soud při jeho stanovení vycházel z revizního znaleckého posudku znaleckého ústavu Olomoucká znalecká, s. r. o., ze dne 20. 11. 2015, který ocenil předmětné nemovitosti (za použití porovnávací metody a podpůrně metody nákladové) celkovou částkou 13.900.000 Kč, v rámci intervalu hodnot, ve kterém se nachází obvyklá cena, představovaným rozmezím od 12.000.000 Kč do 15.000.000 Kč. Námitky žalované, že znalecký ústav nesplnil zadání a použil chybnou metodiku, neshledal soud důvodnými, neboť revizní znalecký posudek obsahuje všechny podstatné náležitosti, je úplný, bylo v rámci něj přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se měl znalec vypořádat, znalecký ústav použil postup standardní při stanovování obvyklé tržní ceny nemovitostí a s oceňovanou nemovitostí byly porovnávány nemovitosti ve srovnatelné lokalitě. Vypořádací podíl žalované (tj. 2/5 z celku) činí tak 5.560.000 Kč.

6. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná odvolání, jímž rozhodnutí napadla v celém rozsahu. Soudu I. stupně především vytkala nesprávnost závěru o výši obvyklé ceny nemovitostí a z ní vycházejícího vypořádacího podílu. Soud sice s ohledem na zásadní rozpory mezi závěry znaleckých posudků, již byly v řízení k důkazu provedeny dílem na základě rozhodnutí soudu, dílem z iniciativy stran, správně nařídil vypracování revizního znaleckého posudku znaleckým ústavem, avšak následně nevyhověl důkaznímu návrhu žalované na provedení superrevizního znaleckého posudku, ačkoli revizní posudek trpěl celou řadou zásadních nedostatků. Soudem ustanovený znalecký ústav především nestanovil obvyklou cenu nemovitých věcí (ve smyslu definice vyplývající z ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku) na základě správného komparatistického postupu, nýbrž s použitím podpůrné metody na základě upravené ceny za 1 m², zjištěné za použití různých subjektivně aplikovaných a interpretovaných koeficientů; navíc posudek obsahuje jen zcela bezvýznamný vzorek srovnávaných prodávaných nemovitých věcí, z nichž pouze jedna, navíc se zcela odlišnými kvalitativními a kvantitativními parametry, se nachází ve srovnatelné lokalitě. Odvolatel poukázal též na další dílčí nedostatky posudku, které ve výsledku vedly ke stanovení výrazně podhodnocené jednotkové ceny nemovitosti ve výši 27.300 Kč/m², ačkoli je obecně známo, že ceny rodinných domů v Brně se ohybují v průměru kolem 40.000 Kč/m²; tyto ceny ve zcela nadstandardní, nejvyhledávanější a nejlukrativnější lokalitě v Brně znalecký posudek zcela deklasoval svou konstrukcí jednotkových cen. Žalovaná nesouhlasila ani s rozhodnutím soudu I. stupně o náhradě nákladů řízení; žalovaná totiž v řízení od počátku navrhovala zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, a přestože otázku možnosti vypořádání spoluvlastnictví jeho přeměnou na bytové jednotky soud neposoudil v souladu s procesním stanoviskem žalované, byl povinen se uvedeným způsobem vypořádání zabývat přednostně z úřední bez ohledu na procesní stanoviska stran, a je tedy v této souvislosti problematické hovořit o úspěchu či neúspěchu v řízení. S ohledem na osobní a majetkové poměry žalované se soud měl zabývat také otázkou možnosti aplikace ustanovení § 150 o.s.ř.
7. V průběhu odvolacího řízení žalovaná doplnila odvolací námitky o výtku, že soud I. stupně neučinil dostatečná skutková zjištění ohledně možnosti vertikálního rozdělení budovy na dvě samostatné věci a ohledně možnosti vypořádání spoluvlastnictví jeho přeměnou na bytové vlastnictví. V návaznosti na znalecké dokazování za odvolacího řízení žalovaná na těchto námitkách netrvala a zaujala konečné procesní stanovisko, podle něhož souhlasila s vypořádáním spoluvlastnictví přikázáním nemovitých věcí do výlučného vlastnictví žalobkyně a navrhla změnu rozsudku soudu I. stupně pouze co do výše částky na vyrovnání podílu tak, aby žalobkyni byla uložena povinnost zaplatit žalované na vyrovnání podílu částku 7.240.000 Kč.
8. Žalobkyně ve vyjádření k odvolání odmítla především argumentaci žalované, podle níž soud I. stupně neprovedl všechny navrhované důkazy a na základě důkazů v řízení provedených dospěl k nesprávným skutkovým zjištěním. V řízení bylo provedeno 6 znaleckých posudků a řada dalších důkazů, všechny navrhované důkazy a tvrzení stran byly soudem projednány a účastnice se k nim opakovaně vyjadřovaly. Žalobkyně přitom od počátku předkládala důkazy o nezbytnosti oprav 100

let staré nemovitosti, o zásadně vyhocených konfliktech, obstrukcích a spekulativním jednání žalované vůči žalobkyni a společnému majetku. Žalobkyně také opakovaně uváděla, že se obrátila na soud s návrhem na zrušení spoluvlastnictví a příkazání nemovitostí do jejího výlučného vlastnictví za finanční náhradu určenou znalcem, neboť žalovaná jednání či dohodu ohledně péče o společnou nemovitost či navrhovaná jednání ohledně výše finančního vypořádání kategoricky odmítala. Žalobkyně dále podrobně zrekapitulovala průběh znaleckého dokazování před soudem I. stupně zahrnující jak posudky předložené oběma účastnicemi, tak znalecký posudek a revizní znalecký posudek nařízený soudem, poukázala na věrohodnost a kontinuálnost posudků a dalších důkazů předložených žalobkyní a naopak na nedostatky znaleckých posudků předložených žalovanou a zdůraznila, že obstrukční jednání žalované (zejména zpochybňování závěrů znaleckých posudků či nepodjatosti znalce ustanoveného soudem a trvání na revizním znaleckém posudku) znamenalo značné prodloužení sporu; 4 z 6 provedených znaleckých posudků se přitom na výši obvyklé ceny nemovitostí v zásadě shodly. Soud I. stupně správně také uložil žalované povinnost k náhradě nákladů řízení; v tomto směru žalobkyně poukázala na nemožnost dohodnout se se žalovanou na ukončení spoluvlastnictví, kdy žalovaná na ni vyvíjela značný psychický nátlak, aby přistoupila na její podmínky finančního vyrovnání, a to bez možnosti přímého jednání; tím, že žalovaná stále trvá na tom, aby veškerá jednání mezi účastnicemi probíhala výhradně prostřednictvím právních zástupců, přitom vytváří soustavně obstrukční situace, které žalobkyni omezují při nakládání s vlastním majetkem, které se v důsledku nákladů právního zastoupení také prodražuje. Návrh žalobkyně na ukončení sporu s ohledem na délku řízení, soustavné konflikty, chátrání nemovitosti a narůstající náklady řízení, přitom žalovaná odmítla. Důvodem pro nepřiznání náhrady nákladů řízení žalobkyni nemůže být ani úvaha žalované, že soud musí při vypořádání postupovat podle zákona z úřední povinnosti; soud totiž takto postupuje na základě provedených důkazů a zjištěných skutečností, přičemž obstarávání důkazů, prokazování skutečností a právní zastoupení je pro žalobkyni velmi nákladné; současně nese veškeré náklady na údržbu dosud společné nemovitosti. Nepřípadný je také odkaz žalované na její nepříznivé majetkové poměry, neboť žalovaná, jak vyplývá z jejího procesního stanoviska, nehodlá setrávat v žádném způsobu spoluvlastnictví k nemovitosti, a bude jí tudíž přisouzena nemalá finanční náhrada. Žalobkyně proto navrhla, aby rozsudek soudu I. stupně byl jako věcně správný potvrzen.

9. V reakci na znalecké dokazování za odvolacího řízení žalobkyně souhlasila s návrhem odvolatelky, aby rozsudek soudu I. stupně byl změněn co do výše částky na vyrovnání podílu tak, aby žalobkyni byla uložena povinnost zaplatit žalované na vyrovnání podílu částku 7.240.000 Kč.
10. Protože odvolání žalované směřuje proti rozhodnutí soudu I. stupně vydanému v řízení zahájeném přede dnem nabytí účinnosti zákona č. 293/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, postupoval odvolací soud podle dosavadních právních předpisů, tj. podle zákona č. 99/1963 Sb. ve znění účinném do 31. 12. 2013 (srov. Čl. II, bod 2. zákona č. 293/2013 Sb.) – dále jen „o.s.ř.“
11. Odvolání do výroku IV. rozsudku soudu I. stupně vzala žalovaná za odvolacího řízení zpět; odvolací soud proto za použití ustanovení § 207 odst. 2 o.s.ř. v uvedeném rozsahu odvolací řízení zastavil.
12. Po zjištění, že objektivně i subjektivně přípustné odvolání (§ 201 a 202 a contrario o.s.ř.) bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 o.s.ř.) a z důvodů podle § 205 odst. 2 písm. d/, e/ a g/ o.s.ř., odvolací soud ve zbývajícím rozsahu přezkoumal rozsudek soudu I. stupně i řízení, které mu předcházelo (§ 206 odst. 1 a2, § 212, 212a o.s.ř.), a po doplnění znaleckého dokazování dospěl k závěru, že jsou zde důvody pro změnu rozhodnutí podle ustanovení § 220 odst. 1 písm. b/ o.s.ř.
13. Vzhledem k tomu, že v posuzované věci se jedná o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, tj. o vydání konstitutivního rozhodnutí, kdy ke zrušení spoluvlastnického práva dochází až právní mocí tohoto rozhodnutí, je třeba věc posuzovat podle právního stavu v době rozhodování soudu, tj. podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen OZ); pro

dokončení řízení podle dosavadního právního stavu zde totiž není zákonná opora (srov. § 3028 odst. 1 obč. zák.).

14. Odvolací soud zdůraznil již ve svém usnesení ze dne 30. 6. 2014, č. j. 49 Co 15/2013-216, že možné způsoby zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, stejně jako pořadí, v němž mohou být tyto jednotlivé způsoby vypořádání použity, jsou pro soud závazné; při rozhodování o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví podle občanského zákoníku tak soud nejprve zkoumá, zda je rozdělení společné věci (jímž se vedle reálného rozdělení na samostatné části rozumí také přeměna spoluvlastnictví budovy na vlastnictví bytů a nebytových prostor) možné (§ 1144 a násl., § 1165 o. z.); není-li rozdělení dobře možné, přikáže ji za přiměřenou náhradu jednomu nebo více spoluvlastníkům, a nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků, nařídí soud prodej společné věci ve veřejné dražbě (§ 1147 o. z.)
15. Soud I. stupně se po zrušení svého původního rozhodnutí v intencích usnesení odvolacího soudu správně zabýval otázkou, zda v posuzované věci spory mezi spoluvlastnicemi brání rozdělení domu na bytové jednotky, a dospěl k závěru, že s ohledem na dlouhodobost a intenzitu konfliktů ve vztazích mezi účastnicemi by vypořádání spoluvlastnictví jeho přeměnou na bytové vlastnictví účastnic nevedlo k odstranění neshod mezi nimi a s vysokou pravděpodobností by i v budoucnu docházelo k dalším sporům a neshodám při správě a údržbě společných částí domu a pozemku. Uvedený závěr má dostatečný podklad ve skutkových zjištěních soudu I. stupně o povaze sporů mezi účastnicemi, které soud I. stupně opřel o řádně provedené a zhodnocené důkazy; odvolací soud se s ním proto ztotožňuje a v podrobnostech v této části odkazuje na odůvodnění napadeného rozhodnutí.
16. Pokud žalovaná za odvolacího řízení zpochybnila závěr soudu I. stupně o nemožnosti reálného rozdělení budovy, byla tato pochybnost odstraněna závěry znaleckého posudku znalce Ing. Jana Zámečnicka ze dne 6. 6. 2017 provedeného k důkazu za odvolacího řízení; z podložených a řádně zdůvodněných závěrů znaleckého posudku vyplynulo, že reálné rozdělení rodinného domu č.p. XXXXX na pozemku parc. č. XXXX v obci XXXXX, katastrálním území XXXXX, nesplňuje kritérium technické proveditelnosti a rozdělitelnosti, a to z pohledu vysoké technické náročnosti, složitosti a vysokých investičních nákladů. Vzhledem k tomu, že znalecký posudek splňuje všechny zákonem požadované náležitosti a odvolatelka se po provedení posudku s jeho závěry ztotožnila, odvolací soud považuje skutečnost, že reálné rozdělení budovy není možné, tímto znaleckým posudkem za prokázanou.
17. Z výše uvedeného vyplývá, že při vypořádání spoluvlastnictví je třeba postupovat v pořadí dalším zákonem určeným způsobem, tj. přikázáním věci do vlastnictví jedné ze spoluvlastnic za přiměřenou náhradu. Soud I. stupně při úvaze o tom, které ze spoluvlastnic mají být nemovité věci přikázány, vycházel ze správně vymezených kritérií a jeho zjištění o skutečnostech odůvodňujících přikázání věci do vlastnictví žalobkyně mají dostatečnou oporu v provedeném dokazování; odvolací soud ovšem v tomto směru považoval za rozhodující, že procesní stanovisko obou účastnic bylo za odvolacího řízení v tomto směru shodné, obě tedy navrhly přikázání věci za náhradu žalobkyni.
18. Předmětem sporu tak za odvolacího řízení zůstala pouze otázka výše vypořádacího podílu, odvíjející se od obvyklé ceny nemovitých věcí.
19. Soud I. stupně při určení výše vypořádacího podílu vycházel z obvyklé ceny nemovitostí zjištěné revizním znaleckým posudkem ze dne 20. 11. 2015, č. 50-15/2015, vypracovaným znaleckým ústavem Olomoucká znalecká, s. r. o; k nařízení revizního znaleckého posudku došlo v důsledku zásadních rozporů mezi několika v řízení provedenými znaleckými posudky; obvyklá cena nemovitých věcí, z níž soud I. stupně vycházel, činila 13.900.000 Kč.
20. Za odvolacího řízení obě účastnice předložily několik dalších znaleckých posudků a odborných posouzení, jejichž závěry si významně odporovaly. Pokud jde o posudky a ocenění předložená

Shodu s prvopisem potvrzuje: Veronika Horáčková

žalovanou, podle znaleckého posudku znalce Ing. Jana Patočky ze dne 20. 8. 2017 obvyklá cena nemovitostí činila 20.160.000 Kč, podle znaleckého posudku znalce Ing. Jaroslava Kunce ze dne 29. 9. 2017 činila 21.000.000 Kč, podle ocenění vypracovaného společností Nemovitosti s.r.o. (nesplňujícího kritéria znaleckého posudku) činila 21.000.000 Kč. Pokud jde naopak o znalecké posudky předložené žalobkyní, podle znaleckého posudku znalce Ing. Pavla Kliky ze dne 17. 11. 2017 obvyklá cena nemovitostí činila 14.600.000 Kč a podle znaleckého posudku společnosti STAVEXIS s.r.o. ze dne 4. 12. 2017 činila 16.000.000 Kč. Za dané důkazní situace, kdy žádný z účastníků předložených posudků nemohl být bez dalšího považován za dostatečný podklad pro určení obvyklé ceny nemovitostí a nepřicházelo v úvahu, že by na základě podaného vysvětlení všech jednotlivých znalců (které ani účastníci nenavrhovali) bylo možno učinit jednoznačný závěr o správnosti závěrů jednoho z nich, nařídil odvolací soud k přezkoumání závěrů předložených posudků a k určení aktuální obvyklé ceny nemovitostí revizní znalecký posudek znaleckého ústavu Vysoké školy ekonomické v Praze, Institutu oceňování majetku.

21. Z revizního znaleckého posudku vypracovaného uvedeným znaleckým ústavem dne 7. 9. 2018 odvolací soud zjistil, že obvyklá cena nemovitých věcí, již jsou předmětem vypořádání, činí ke dni ocenění 18.100.000 Kč. Znalecký ústav se neztotožnil se závěry žádného z dosud provedených znaleckých posudků, přičemž podrobně odborně zdůvodnil, v čemž pochybení jednotlivých přezkoumávaných posudků spočívají. Znalecký ústav pak sám stanovil obvyklou cenu nemovitostí porovnávacím přístupem za použití indexové porovnávací metody, přičemž jak důvody použití určené metodiky, tak způsob, jímž ke konečné výši obvyklé ceny na jejím základě dospěl, podrobně a logicky odůvodnil. Vzhledem k tomu, že odvolací soud neshledal žádný důvod k pochybnostem o správnosti odborných závěrů znaleckého ústavu, a že ohledně jejich správnosti ani žádná z účastnic nevznesla námitky, odvolací soud z takto určené obvyklé ceny nemovitostí (tj. z částky 18.100.000 Kč vycházel) a na tomto základě určil výši přiměřené náhrady na vyrovnání podílu žalované, která vzhledem k velikosti podílu (2/5 vzhledem k celku) činí 7.240.000 Kč.
22. Z výše uvedených důvodů odvolací soud za použití ustanovení § 220 odst. 1 písm. b/ o.s.ř. rozsudek soudu I. stupně ve výrocích I. a II. potvrdil a ve výroku III. jej změnil tak, že žalobkyně je povinna zaplatit žalované na vyrovnání podílu částku 7.240.000 Kč ve lhůtě dvou měsíců od právní moci tohoto rozsudku; při určení lhůty k plnění přitom odvolací soud přihlédl k době, v níž je žalobkyně reálně schopna částku na vyrovnání podílu prostřednictvím bankovního úvěru obstarat (§ 160 odst. 1 o.s.ř.).
23. Při rozhodování o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů (§ 224 odst. 2 o.s.ř.) odvolací soud (vědom si toho, že při rozhodování o náhradě nákladů řízení v řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví je podle ustálených judikатурních závěrů rozhodující procesní úspěch účastníků, je však třeba přihlížet k individuálním okolnostem případu a procesní úspěch a neúspěch posuzovat v širších souvislostech) neshledal převážný procesní úspěch na straně žádné z účastnic.
24. Z obsahu spisu vyplývá, že obě účastnice před podáním žaloby směřovaly k témuž řešení svých spoluvlastnických vztahů, tj. ke zrušení a vypořádání spoluvlastnictví (žalovaná setrvání ve spoluvlastnickém vztahu nepožadovala). Žalovaná přitom souhlasila s příkázáním věcí žalobkyni, mezi účastnicemi byl však zásadní rozpor co do výše vypořádacího podílu, kdy žalovaná požadovala po žalobkyni původně částku převyšující 8.000.000 Kč, zatímco částka nabízená žalobkyní představovala pouze 4.500.000 Kč, tj. přibližně polovinu požadované částky. V průběhu řízení pak žalovaná se zrušením spoluvlastnictví souhlasila, navrhovala však jiné způsoby vypořádání, a to ve zjevné souvislosti s výší nabízeného vypořádacího podílu, kvůli které považovala žalobkyni navrhovaný způsob za znevýhodňující. Faktickým předmětem sporu tak byla v rozhodující míře výše vypořádacího podílu (jinými slovy, pokud by se účastnice shodly na výši vypořádacího podílu, ke sporu by nedošlo, o čemž ostatně svědčí jejich shodné stanovisko v závěru řízení). Na tom nic nemění ani okolnost, že předchozí rozsudek soudu I. stupně byl zrušen z důvodu posouzení možnosti přeměny spoluvlastnictví na bytové vlastnictví účastnic; v tomto směru je třeba zohlednit, že šlo o otázku, již bylo třeba zabývat se z úřední povinnosti bez ohledu na procesní stanovisko Shodu s prvopisem potvrzuje: Veronika Horáčková

účastnic, a že nedostatek rozhodujících skutkových zjištění soudu I. stupně by v uvedeném stadiu řízení vedl ke zrušení rozsudku i za situace, kdyby žalovaná neuplatnila jiné námitky, než námitky směřující proti výši vypořádacího podílu. Navíc žalovaná sama svůj požadavek na tento způsob vypořádání zdůvodňovala právě finanční nevýhodností přikázání věci žalobkyni za náhradu. Rovněž námitky žalované proti závěru soudu I. stupně o nemožnosti reálného rozdělení je třeba považovat za spíše okrajové za situace, kdy žalovaná v tomto směru pouze reagovala na nedostatek skutkových zjištění soudu a na závěry znaleckého posudku znalce Ing. Zámečnicka bezprostředně zareagovala tím, že nemožnost reálného rozdělení dále nezpochybovala. Podstata sporu byla tak v naprosto převažující míře koncentrována do výše vypořádacího podílu, přičemž v tomto ohledu v poměru k původním návrhům obou stran byl konečný převažující úspěch na straně žalované. Za situace, kdy žalovaná se zrušením spoluvlastnictví souhlasila, své stanovisko ohledně způsobu vypořádání sice v průběhu řízení měnila, ale její konečné stanovisko bylo shodné se stanoviskem žalobkyně, a pokud jde o výši vypořádacího podílu (který byl zjevně podstatou sporu) byla naopak převážně úspěšná má odvolací soud za to, že žádné z účastnic nelze přiznat převažující úspěch v řízení. Odvolací soud proto za použití ustanovení § 224 odst. 2 a § 142 odst. 2 rozhodl, že žádná z účastnic nemá na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů právo.

25. Protože žádná z účastnic nebyla ve věci úspěšná, o náhradě nákladů řízení před soudem I. stupně placených státem rozhodl odvolací soud tak, že tyto náklady účastnice zaplatí rovným dílem (§ 148 odst. 1 o.s.ř.).
26. Podle ustanovení § 148 odst. 1 o.s.ř. bylo dále oběma účastnicím uloženo zaplatit rovným dílem náklady odvolacího řízení představované vyplaceným znalečným; výše těchto nákladů bude určena samostatným usnesením.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat dovolání za podmínek ustanovení § 237 o.s.ř. do dvou měsíců ode dne doručení jeho písemného vyhotovení k Nejvyššímu soudu prostřednictvím Městského soudu v Brně; přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

Brno 11. prosince 2018

JUDr. Michaela Svobodová v. r.
předsedkyně senátu